



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# K/S Anelystparken II, Tilst

c/o Steen Hundevad Knudsen, Parallelvej 1C, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 19 82 72 40

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017.

---

Steen Hundevad Knudsen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Anelystparken II, Tilst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 16. maj 2017

### **Kommanditister**

Boet efter Claus Perch

Steen Hundevad Knudsen

### **Komplementar**

Anelystparken II, 1996 ApS

Steen Hundevad Knudsen  
Direktør



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Anelystparken II, Tilst**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Anelystparken II, Tilst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. maj 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Anelystparken II, Tilst c/o Steen Hundevad Knudsen Parallelvej 1C 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 19 82 72 40
	Stiftet: 15. marts 1996
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Kommanditister</b>	Boet efter Claus Perch Steen Hundevad Knudsen
<b>Komplementar</b>	Anelystparken II, 1996 ApS
<b>Revision</b>	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet ejendommen Stenbukken 4, 9200 Aalborg SV

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 253.532 kr. mod 595.754 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -83.019 kr. mod -241.352 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	253.532	595.754
1 Andre eksterne omkostninger	-16.380	-132.411
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-82.560	-556.654
<b>Bruttoresultat</b>	<b>154.592</b>	<b>-93.311</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-237.611	-148.041
<b>Årets resultat</b>	<b>-83.019</b>	<b>-241.352</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-83.019	-241.352
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-83.019</b>	<b>-241.352</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>9.165.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.165.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.165.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	224
5	Andre tilgodehavender	<u>624.539</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>624.539</u>	<u>224</u>
	Likvide beholdninger	<u>259.837</u>	<u>452.632</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>884.376</u></b>	<b><u>452.856</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>884.376</u></b>	<b><u>9.617.856</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
<b>Egenkapital</b>			
6	Kapitalkonto boet efter Claus Perch (20/60)	163.894	1.294.854
7	Kapitalkonto Steen Hundevad Knudsen (40/60)	334.363	2.589.709
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>498.257</b>	<b>3.884.563</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.537.166
	Forudbetalinger og deposita	0	89.985
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.627.151
	Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortf.)	0	23.185
	Kort gæld tilknyttede virksomheder	386.119	379.847
8	Anden gæld	0	703.110
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	386.119	1.106.142
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>386.119</b>	<b>5.733.293</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>884.376</b>	<b>9.617.856</b>



## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsmægler	0	117.642
Administrationsomkostninger	16.380	14.769
	<u><b>16.380</b></u>	<u><b>132.411</b></u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	0	-121.654
Værdiregulering investeringsejendom	-82.560	-435.000
	<u><b>-82.560</b></u>	<u><b>-556.654</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	237.611	148.041
	<u><b>237.611</b></u>	<u><b>148.041</b></u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	7.889.943	7.889.943
Afgang i årets løb	-7.889.943	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>7.889.943</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.275.057	1.710.057
Årets regulering til dagsværdi	0	-435.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.275.057	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.275.057</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>9.165.000</b></u>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Driftsregnskaber	1.646	0
Tilgodehavende moms	32.452	0
Tilgodehavende fra salg af ejendom	590.441	0
	<u><b>624.539</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Kapitalkonto boet efter Claus Perch (20/60)</b>		
Kapitalkonto boet efter Claus Perch (20/60) 1. januar	1.294.854	1.375.305
Andel af årets resultat	-27.673	-80.451
Årets hævnning	-1.300.000	0
Overført fra lånekonto	196.713	0
	<u>163.894</u>	<u>1.294.854</u>
<b>7. Kapitalkonto Steen Hundevad Knudsen (40/60)</b>		
Kapitalkonto Steen Hundevad Knudsen (40/60) 1. januar	2.589.709	2.750.610
Andel af årets resultat	-55.346	-160.901
Årets hævnning	-2.600.000	0
Overført fra lånekonto	400.000	0
	<u>334.363</u>	<u>2.589.709</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	0	68.591
Mellemregning, Claus Perch	0	196.713
Driftsregnskaber	0	37.806
Mellemregning, Steen Hundevad Knudsen	0	400.000
	<u>0</u>	<u>703.110</u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Anelystparken II, Tilst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning. Indtægter fra lejere vedrørende fællesomkostninger medregnes i omkostninger til fællesudgifter og indregnes i balancen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til nettorealiseringsværdi.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnet netto under regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.